



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 999 648 614  
Organisasjonsform: Forening/lag/innretning  
Foretaksnavn: ØVRE BAKKLANDET 1A VELFORENING  
Forretningsadresse: c/o Boligbyggelaget TOBB  
Krambugata 7  
7011 TRONDHEIM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2016 - 31.12.2016

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Moe Børge  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2017

### Grunnlag for avgivelse

År 2016: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2015: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2016

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 10.05.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		649 100	653 913
<b>Sum inntekter</b>		<b>649 100</b>	<b>653 913</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		-45 640	-47 585
Annen driftskostnad		-623 081	-468 966
<b>Sum kostnader</b>		<b>-668 722</b>	<b>-516 551</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-19 622</b>	<b>137 362</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 658</b>	<b>7 323</b>
<b>Netto finans</b>		<b>5 658</b>	<b>7 323</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-13 964</b>	<b>144 685</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-13 964</b>	<b>144 685</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-13 964</b>	<b>144 685</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-13 964</b>	<b>144 685</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-13 964	144 685
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-13 964</b>	<b>144 685</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		11 972	11 424
Andre fordringer		5 658	7 323
Sum fordringer		17 630	18 747
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		905 738	917 559
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		923 368	936 307
Sum omløpsmidler		923 368	936 306
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>923 368</b>	<b>936 307</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		883 242	897 206
Sum opptjent egenkapital		883 242	897 206
Sum egenkapital		883 242	897 206
Sum langsiktig gjeld		0	0



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		36 126	28 697
Skyldige offentlige avgifter		0	30
Annen kortsiktig gjeld		4 000	10 375
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>40 126</b>	<b>39 101</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>40 126</b>	<b>39 101</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>923 368</b>	<b>936 307</b>



## Øvre Bakklandet 1A velforening

### Årsberetning for 2016

Følgende beretning oppsummerer styret-året 2016 for Øvre Bakklandet 1A velforening.

#### Styrets sammensetning

Styret i perioden har bestått av

- Otto J Wittner som leder (thv 13)
- Aaste Kaasa (thv 34), Thomas Ustad (thv 32) og Børge Moe (jrgt 36) som styremedlemmer
- Peter Lykke (thv 21 ) som varamedlem

Likestillingsbalansen ansees å være i underkant av det ønskelige med kun en kvinne og 4 menn.

#### Styremøter og saker

Styret har avholdt 7 styremøter og behandlet 43 saker. Møter ble forsøkt holdt ca. 1 gang i måneden (untatt sommer og juleperioden) hvor 5-7 saker ble diskutert.

Saker er stort sett ordnet i tre kategorier: Administrasjon, parkering og park/felles uteareal. Oppgaver relatert til saker innen kategoriene er blitt fordelt mellom styremedlemmene og leder. To medlemmer har hatt park som ansvarsområde, to har hatt parkering, mens leder har tatt seg av administrative oppgaver.

Referater fra alle styremøter er arkivert.

#### Eierskifter i perioden

I kalenderåret 2016 er det registrert 2 overdragelser i velforeningen.

#### Økonomisk status

*Vedlikehold:* Det er budsjettet med større vedlikeholdsarbeider i 2017 enn 2016. Det ble i 2016 avdekket feil og mangler i det elektriske anlegget i fellesarealene. En oppgradering er nødvendig.

*Utvikling av felleskostnader de to siste år:* Felleskostnadene ble økt med 5,3% fra 1.1.2016. Felleskostnadene ble ikke endret fra 1.1.2017.

*Årets investeringer og framtidige investeringer:* Det er ikke foretatt noen større investeringer i 2016, og det er ikke budsjettet med noen i 2017.

*Økonomisk status i forhold til årets budsjett:* Årets resultat er kr 180 464,- lavere enn budsjettet. Skyldes i hovedsak høyere kostnader til vedlikehold:

- Ny garasjeport ble installert i A1. Nytt ventilasjonsanlegg ble installert i C2. Låsesylindere ble skiftet i alle garasjenes bakkdører og nye nøkler innkjøpt og delt ut. Et sett med nye garasjeåpnere ble innkjøpt med tanke på videresalg til beboere som mister/ødelegger sine.
- Et større beskjæringsarbeid av trær i sørøst-skråningen ble nødvendig etter befaring av eksperter. Dette var kostbart (> 100kkr). En tjenesteleverandør anbefalt av TOBB ble brukt. Resultatet ble meget bra.
- Noen flere containere ble benyttet i 2016 i forhold til 2015, samt at bøter for feil avfall i hageavfall-container



måtte betales.

**Årets resultat:** Regnskapet for 2016 viser et underskudd på kr 13 964,-. Underskuddet dekkes av annen egenkapital. Egenkapitalen i velforeningen utgjør per 31.12.2016 kr 883 242,-. Endring disponible midler i 2016 er kr -13 964,-. Totale disponible midler per 31.12.2016 er kr 883 242,-.

## Fortsatt drift

Regnskapet for 2016 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen for fortsatt drift er til stede.

## Ytre miljø

I velforeningen drives det ikke med virksomhet som forårsaker direkte forurensning av det ytre miljø.

Vi har dog igjen blitt kontaktet av naboer øverst i åsen til øst angående beskjæring av trær. Styret har behandlet saken. Beskjæring er utsatt inntil videre p.g.a. av antatt store kostnader (basert på erfaringene med beskjæring i sør-øst skråningen.)

## Indre miljø

Av større arbeider utført innenfor velforeningens områder kan nevnes

- Oppgradering av garasjer
- Kraftig beskjæring av trær sørøst i området

Ellers er status for lekeplass er i henhold til offentlige krav, HMS system ikke ansett nødvendig (siden foreninga ikke har ansatte). Elektriske anlegg har blitt befart og funnet nødvendige å oppgradere. Dette er lagt inn i budsjettet for 2017.

## Andre forhold

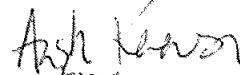
Andre utbedringer gjennomført i perioden

- Nettstedet oppdateres jevnlig med informasjon, og stor-parten av beboerne har nå epost-adresse registret hos velforeningen. Dette har lettet og forbedret kommunikasjon mellom styret og beboerne.
- Ut over ordinær drift har styret organisert tradisjonell vårdugnad.
- Enkelte nabovarsler for byggesaker har blitt behandlet uten at styret så klager nødvendige.

## Underskrifter

Trondheim, 09. mars 2017

  
Otto J Wittner, leder

  
Aaste Lise, styremedlem

  
Thomas Ustad, styremedlem

  
Børge Moc, styremedlem



## 502 Øvre Baklandet 1 A Velforening - Resultatregnskap


	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader		647 600	615 200	647 600	647 600
Andre driftsinntekter	4	1 500	38 713	37 000	37 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>649 100</b>	<b>653 913</b>	<b>684 600</b>	<b>684 600</b>
<b>Sum inntekter</b>		<b>649 100</b>	<b>653 913</b>	<b>684 600</b>	<b>684 600</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Personalkostnader	5	-5 640	-7 585	-17 200	-17 000
Styrehonorar	6	-40 000	-39 990	-41 200	-45 000
Forretningsførerhonorar		-84 732	-82 344	-84 800	-87 200
Eksterne honorar	7	-4 500	0	-2 000	-2 000
Vaktmesterlønner		-157 196	-152 609	-160 000	-160 000
Drift og vedlikehold	8	-124 497	-56 038	-90 000	-90 000
Periodisk vedlikehold	9	-172 141	-47 469	0	-120 000
Forsikring		-22 913	-21 016	-15 000	-12 000
Eiendomsavgifter		-16 882	-16 284	-16 900	-19 000
Energi, strøm		-37 278	-37 958	-42 000	-42 000
Verktøy, driftsmateriell, inventar		0	-1 239	-4 000	-4 000
Kontorrekvisita, trykksaker		0	-1 161	-3 000	-3 000
Telefon og porto		0	-810	0	0
Drift maskiner		0	-9 959	0	0
Andre driftsutgifter	10	-2 942	-42 079	-48 000	-47 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-668 722</b>	<b>-516 551</b>	<b>-524 100</b>	<b>-648 200</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-19 622</b>	<b>137 362</b>	<b>160 500</b>	<b>36 400</b>
<b>Finansinntekter og kostnader</b>					
Finansinntekter		5 658	7 323	6 000	6 000
<b>Resultat av finansinntekter og kostnader</b>		<b>5 658</b>	<b>7 323</b>	<b>6 000</b>	<b>6 000</b>
<b>Ordinært resultat</b>		<b>-13 964</b>	<b>144 685</b>	<b>166 500</b>	<b>42 400</b>
<b>Resultat etter skattekostnad</b>		<b>-13 964</b>	<b>144 685</b>	<b>166 500</b>	<b>42 400</b>
<b>Årsresultat</b>	12	<b>-13 964</b>	<b>144 685</b>	<b>166 500</b>	<b>42 400</b>
<b>Totalresultat</b>					
Som disponeres slik:					
Overført til egenkapital		0	144 685	0	0
Overført fra egenkapital		-13 964	0	0	0



## 502 Øvre Bakklundet 1 A Velforening - Balanse

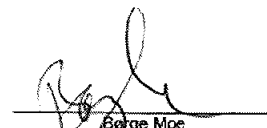
	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015
<b>EIENDELER</b>			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Periodiserte kostnader		11 972	11 456
Kundefordringer	2	0	-32
Andre fordringer	2	5 658	7 323
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankinnskudd	1	906 738	917 659
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>923 368</b>	<b>936 307</b>
<b>SUM EIENDELER</b>			
		<b>923 368</b>	<b>936 307</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		40 500	40 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	842 742	856 706
<b>Sum egenkapital</b>		<b>883 242</b>	<b>897 206</b>
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Mellomregning BBL finans		0	96
Forskudd kunder		0	2 064
Leverandørgjeld		36 126	28 697
Skyldig off. myndigheter		0	30
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		0	215
Påløpte kostnader		4 000	8 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>40 126</b>	<b>39 101</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>40 126</b>	<b>39 101</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
		<b>923 368</b>	<b>936 307</b>

Sted: Trondheim, dato: 2017-03-09

  
Otto Jonassen Wittner  
Leder

  
Aaste Kaasa  
Styremedlem

  
Thomas Ustved  
Styremedlem

  
Berge Moe  
Styremedlem



## Noter 2016 for Øvre Bakklandet 1 A Velforening org.nr: 999 648 614

### Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven samt god regnskapskikk for små foretak.

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskrivning for ikke forbigående verdifall. Tomter, bygninger og anlegg (garasjeanlegg, parkeringsplasser og lignende) er avskrevet med 0 % da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen. Jf vedlikeholdsnotene. Øvrige driftsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan i henhold til antatt levetid.

### Note 1 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2016	2015
Øvrige bankinnskudd	905 738	917 559
<b>Sum bankinnskudd</b>	<b>905 738</b>	<b>917 559</b>

### Note 2 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

### Note 3 - ANNEN EGENKAPITAL

	2016	2015
IB	856 706	712 021
Årets resultat	-13 964	144 685
<b>UB</b>	<b>842 742</b>	<b>856 706</b>

### Note 4 - ANDRE INNTEKTER

	2016	2015
Andre driftsinntekter	1 500	38 713
<b>Sum andre inntekter</b>	<b>1 500</b>	<b>38 713</b>

Andre driftsinntekter gjelder innkreving fakturagebyr

### Note 5 - PERSONALKOSTNADER

	2016	2015
Arbeidsgiveravgift	5 640	5 880
Feriepenger	0	215
Andre lønnskostnader	0	1 500
<b>Sum personalkostnader</b>	<b>5 640</b>	<b>7 595</b>

Samlet antall årsværk: 0

Obligatorisk tjenestepensjon

Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.



## Noter 2016 for Øvre Baklandet 1 A Velforening org.nr: 999 648 614

### Note 6 - STYREHONORAR

	2016	2015
Styrehonorar	40 000	39 990

### Note 7 - EKSTERNE HONORARER

	2016	2015
Andre konsulenttjenester	4 500	0
<b>Sum eksterne honorarer</b>	<b>4 500</b>	<b>0</b>

### Note 8 - DRIFT OG VEDLIKEHOLD

	2016	2015
Snekkerarbeid	0	6 985
Feiling areal/tømt sandfang	2 067	0
Gartnerarbeid, planter, jord m.m.	14 567	12 876
Garasjeanlegg	47 114	6 023
Ventilasjon	21 056	0
Avfallstømming/sjøppesuganlegg	33 383	17 773
Forbruksmateriell	1 359	3 575
Skilt	0	8 808
Nøkler, lås	1 857	0
Leie stillas/maskiner	3 096	0
<b>Sum vedlikehold</b>	<b>124 497</b>	<b>56 038</b>

### Note 9 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2016	2015
Grunnarbeid	0	47 469
Gartnerarbeid, planter, jord m.m.	121 438	0
Garasjeanlegg	18 586	0
Nøkler, lås	32 118	0
<b>Sum periodisk vedlikehold</b>	<b>172 141</b>	<b>47 469</b>

### Note 10 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2016	2015
Generalforsamling/årsmøte	0	174
Bankgebyrer	2 942	3 168
Andre kostnader	0	38 737
<b>Sum andre driftsutgifter</b>	<b>2 942</b>	<b>42 079</b>



## Noter 2016 for Øvre Bakklandet 1 A Velforening org.nr: 999 648 614

### Note 11 - OMSATTE LEILIGHETER

Antall rom	Antall omsatte enheter	Høyeste omsetningsverdi
Ikke oppgitt	2	2 910 000

I oversikten inngår alle registrerte eierskifter. Det er ikke tatt hensyn til hvilken måte leilighetene er omsatt på. Oppgitt omsetningsverdi er inklusiv andel fellesgjeld. Ønskes ytterligere orientering om priser på omsatte leiligheter, uavhengig av hvilken megler som er benyttet, kan de ta kontakt med TOBB på telefon 73 83 15 00.

### Note 12 - DISPONIBLE MIDLER

	2016-12	2015-12
<b>Disponible midler 01.01</b>	<b>897 206</b>	<b>752 521</b>
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	-13 964	144 685
<b>Årets endring i disponible midler</b>	<b>-13 964</b>	<b>144 685</b>
<b>Disponible midler i periodens slutt</b>	<b>883 242</b>	<b>897 206</b>



## Revisjonsbretning for 2016

### Årsmøte for Øvre Bakklandet 1 A Velforening

Jeg har revidert regnskapet for Øvre Bakklandet 1 A Velforening for regnskapsåret 2016, som viser et underskudd på kr. 13.964,-

Årsregnskapet består av balanse og noteopplysninger. Årsregnskapet er avlagt av styre og regnskapsfører. Min oppgave er å uttale meg om bokføringen og årsregnskapet.

Det er ikke avdekket vesentlige feil eller mangler og jeg mener at årsregnskapet gir et riktig uttrykk for velforeningens økonomiske stilling pr. 31. Desember 2016.

Trondheim  
24 februar 17



Atle Silfvenius